



Erste BGH-Entscheidung zur Mietzahlungspflicht während Lockdown

Nun ist sie also da, die erste Entscheidung des höchsten deutschen Zivilgerichts zur Frage, ob ein Einzelhandels-Mieter im Lockdown die Miete kürzen darf. Die Antwort wurde mit Spannung erwartet, da die Instanzgerichte bislang recht unterschiedliche Auffassungen vertraten. Beispielhaft zeigt dies der verhandelte Rechtsstreit. Vor dem Landgericht Chemnitz gewann der Vermieter, vor dem Oberlandesgericht Dresden der Mieter.

Konkret ging es um die Chemnitzer Filiale der Textilkette kik, die wie alle Textileinzelhändler ihr Geschäft in Chemnitz im Frühjahr 2020 vorübergehend schließen musste. Aus diesem Grund wurde die Miete für die Zeit der Schließung um 50 % gekürzt. Der BGH schloss sich in seinem Urteil vom 12.01.2022 vom Grundsatz her der Auffassung des Mieters an. Nicht einverstanden waren die Richter allerdings mit dem pauschalen Ansatz einer Kürzung um 50 %. Die Sache wurde deshalb an das Oberlandesgericht Dresden zurückverwiesen, das nun über die Höhe der Kürzung und deren Begründung noch einmal entscheiden muss. Hierfür stellte der BGH die folgenden Grundsätze dar:

1. Die behördlich angeordnete Schließung eines Einzelhandelsgeschäfts aus Gründen des Infektionsschutzes kann einen Grund zur Reduzierung der Miete darstellen.
2. Der Umfang der Mietreduzierung muss in jedem Einzelfall ermittelt werden. Wichtige Parameter sind nach Auffassung der BGH-Richter: Umfang des Umsatzrückgangs, Möglichkeit des Mieters, staatliche Hilfen in Anspruch zu nehmen (Kurzarbeitergeld, Überbrückungshilfen etc.), Entschädigungszahlungen einer Versicherung, Maßnahmen des Mieters, dem Umsatzrückgang entgegenzuwirken.

3. Eine pauschale Mietkürzung um 50 % ist nicht zulässig.
4. Eine existenzbedrohende Situation auf Seiten des Mieters ist nicht Voraussetzung für eine Mietkürzung.
5. Es zählt ausschließlich die finanzielle Situation des vermieteten Standorts, nicht die Gesamtsituation des Unternehmens.

PRAXISHINWEIS

Die Auswirkungen behördlicher Nutzungseinschränkungen auf Mietnutzungen sind höchst unterschiedlich. Es überrascht deshalb nicht, dass der BGH einer pauschalen 50/50-Lösung eine Absage erteilte. Offen blieb aber, wie eine ungefähre Größenordnung für eine berechnete Mietkürzung, z.B. in typischen Fällen (starke Umsatzverluste von weit über 50 %, minimale Kompensation durch staatliche Hilfen, keine Versicherungsleistungen), aussieht. Gerichte, die schon bislang nach den Grundsätzen des BGH urteilten, gelangten nach eigener Erfahrung zu Kürzungen zwischen 20 % und 50 %. Ob der Bundesgerichtshof dies ähnlich sieht, dürfte in weiteren Entscheidungen geklärt werden.



Dr. Philipp Libert
Rechtsanwalt | Maîtrise en droit
Telefon: 0221 - 97 30 02-39
p.libert@lenz-johlen.de